

**SEWA MENYEWA TANAH
MENURUT YUSUF QARDHAWI**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
mendapatkan gelar Sarjana Hukum Islam (SHI)**



OLEH

**YEKO ANDI
10622003748**

PROGRAM : S1

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM
PEKANBARU
RIAU
2010**

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul **SEWA MENYEWA TANAH MENURUT YUSUF QARDHAWI**. Pada saat sekarang perkembangan lapangan perdagangan semakin beragam dan luas, salah satu perdagangan tanah. Dengan semakin mahal harga tanah sehingga tidak mampu membelinya, tetapi pemilik tanah dapat menyewakan tanah kepada orang yang memerlukan

Para ulama berbeda pendapat tentang kebolehan menyewa tanah dengan uang. Menurut Yusuf Qardhawi menyewa tanah dengan uang tidak di bolehkan. Sedangkan sebagian ulama lain menyewa tanah dengan uang dibolehkan. Dari penjelasan di atas, penulis mencoba mengkaji penyewaan tanah dengan uang menurut Yusuf Qardhawi.

Rumusan Masalah penelitian ini adalah bagaimana argumentasi Yusuf Qardhawi tentang penyewaan tanah dengan uang, dan bagaimana analisis hukum Islam tentang penyewaan tanah dengan uang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui argumentasi Yusuf Qardhawi tentang tanah yang di sewakan, untuk mengetahui bagaimana sewa menyewa tanah menurut hukum Islam,

Penelitian ini merupakan penelitian pustaka (*library research*), yaitu penelitian yang menggunakan literatur sebagai sumber datanya, metode pengumpulan datanya adalah data primer dan data sekunder, metode penulisannya adalah Deduktif dan Induktif.

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan di atas, maka menurut penulis sewa menyewa tanah dengan uang boleh tetapi dengan cara *muzara'ah*, jika penyewaan tanah dengan uang dan pembayarannya dilakukan di awal maka tidak boleh, karena bisa merugikan salah satu pihak antara penyewa dan pemilik tanah. Sewa menyewa tanah dengan cara *muzara'ah* itulah yang menempati konsep keadilan, dengan alasan Firman Allah Surat an-Nissa Ayat 29.

Yang disebut dengan keadilan yaitu kedua belah pihak bersekutu dalam hasil tanah itu, sedikit ataupun banyak. Tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu yang kadang-kadang tanah tersebut tidak menghasilkan lebih dari yang di tentukan itu. Oleh karena itu, masing-masing pihak mengambil bagian itu dari hasil tanah dengan suatu perbandingan yang disetujui bersama. Jika hasilnya banyak, maka kedua belah pihak akan ikut merasakannya, dan jika hasilnya sedikit keduanya pun akan mendapatkan sedikit pula, dan kalau sama sekali tidak menghasilkan apa-apa, maka kedua-duanya akan menderita kerugian.

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR.....

DAFTAR ISI.....

BAB I : PENDAHULUAN

- 1.1 Latar belakang
- 1.2 Batasan masalah
- 1.3 Permasalahan
- 1.4 Tujuan dan kegunaan
- 1.5 Metode penelitian
- 1.6 Sistematika penulisan

BAB II : BIOGRAFI YUSUF QARDHAWI

- 2.1 Riwayat hidup Yusuf Qardhawi
- 2.2 Pekerjaan-Pekerjaan Resmi Yusuf Qardhawi
- 2.3 Karya-karya Yusuf Qardhawi

BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA-MENYEWA

- 3.1 Pengertian ijarah
- 3.2 Dasar hukum sewa menyewa (*ijarah*)
- 3.3 Rukun dan syarat sewa menyewa
- 3.4 Macam-macam ijarah
- 3.5 Benda Atau Harta Yang Boleh dan Tidak Boleh Disewakan
- 3.6 Berakhirnya perjanjian sewa
- 3.7 Hikmah Sewa Menyewa

BAB IV : PANDANGAN YUSUF QARDHAWI TENTANG SEWA-MENYEWA TANAH DENGAN UANG

- 4.1 Argumentasi Yusuf Qardhawi Tentang Sewa Menyewa Tanah
- 4.2 Analisis Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

BAB V : PENUTUP

- 5.1 Kesimpulan
- 5.2 Saran

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

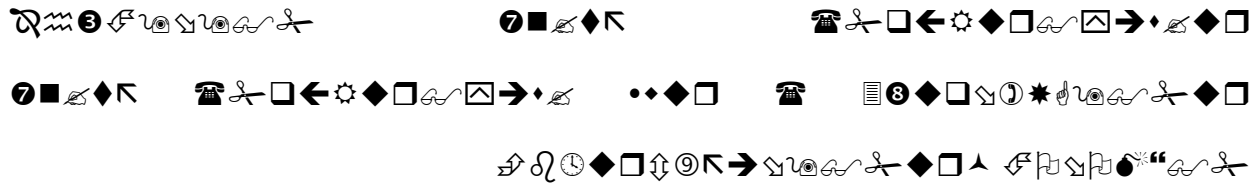
Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan interaksi, dengan berinteraksi, mereka dapat mendatangkan banyak manfaat bagi kedua belah pihak. Salah satu hasil dari interaksi antara sesama manusia adalah terjadinya sewa-menyewa, yang dengannya kedua belah pihak bisa mendapatkan manfaat atau keuntungan akibat dari praktek dari sewa menyewa tersebut.

Islam adalah agama yang universal dan dinamis. Diantara ajarannya lengkap semua aspek kehidupan, baik yang menyangkut masalah ibadah maupun mu'amalah. Mu'amalah merupakan hubungan antara manusia dengan manusia, bersifat elastis dan dapat berubah sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman dan tempat. Sebagaimana definisi yang diungkapkan oleh Idris Ahmad "Mu'amalah berarti hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik".¹

Maka dapat dimaklumi bahwa manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat melepaskan hubungannya dengan manusia lain. Dalam hidup bermasyarakat, manusia senantiasa memerlukan satu sama lainnya, saling bekerjasama dan tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mencapai tujuan demi kebahagiaan hidupnya.

Kenyataan ini digambarkan oleh Allah SWT dalam firman-Nya yang berbunyi :

¹Hasneni, *Pengantar Fikih Mu'amalah*, (Bukit Tinggi : STAIN Bukit Tinggi Press, 2002), Cet. Ke- 5, h. 2



Artinya : “Bertolong-tolonglah kamu dalam berbuat kebaikan dan taqwa dan janganlah kamu bertolong-tolongan dalam berbuat dosa dan permusuhan”. (QS.al-Maidah : 2).²

Ayat diatas menerangkan tentang keadaan pola hidup manusia dalam berhubungan dengan sesamanya, walaupun fitrahnya manusia untuk saling tolong menolong dengan sesamanya, namun dalam pelaksanaannya tidak boleh lepas dari ketentuan-ketentuan yang telah digariskan oleh ketentuan Islam yang termaktub dalam al-Qur’an dan sunnah Nabi SAW.

Meskipun ayat di atas secara tekstual tidak menunjukkan dalil disyari’atkannya (ijarah) namun secara kontekstual sebagian besar ulama berdalil kepada ayat tersebut.³

Perjanjian kerjasama manusia salah satunya ialah sewa-menyewa. Menurut bahasa, ijarah (sewa-menyewa) berarti “balasan” atau “imbangan” yang diberikan sebagai upah suatu pekerjaan.⁴

Menurut istilah, ijarah (sewa-menyewa) berarti suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia.⁵

² Depag RI, *al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Bandung : PT. Sinar Baru Algesindo, 2006), cet. Ke 1, h. 85

³ Ibnu Rursyd. *Bidayatul Mujtahid*, (Semarang : Assyfa, 1990), juz 3, Cet ke-1, h. 194

⁴ Syafi’I Jafri, *Fiqh Muamaah*, (Susqa press, 2008), Cet. Ke-1, h. 131

⁵ Wahbah al Zuhaily, *al- Fiqih al Islami Wa’adillatuhu*, (Damsyik : Daarul Fikri, 1989), Cet. Ke-3, Juz IV,h. 732.

Di dalam buku *fiqih muamalah* karangan Prof. Dr. H. Helmi Karim MA disebutkan bahwa sewa-menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.⁶

Menurut Dewan Syari'ah Nasional ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan itu sendiri.⁷

Menurut syekh Jabir al-Jaza'iri dalam kitabnya *Minhajul Muslim* ijarah adalah akad terhadap sesuatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan bayaran tertentu.⁸

Dalam Ensiklopedi Hukum Islam, ada beberapa definisi ijarah yang dikemukakan ulama fiqih. Ulama mazhab Hanafi mendefinisikan dengan “transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”, ulama mazhab Syafi'i mendefinisikan dengan “transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan bisa diambil manfaat dan

⁶ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), Cet. Ke- 1, h. 35

⁷ Aditiawarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008), cet 1, h. 138

⁸ Jabir al Jaza'iri, *Minhajul Muslim*, Alih bahasa, Mustofa Aini (Jakarta : Darul Haq, 2006), Cet. Ke-1, h. 419

imbalan tertentu”.⁹ Mazhab Hambali mendefenisikan dengan “ pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”¹⁰

Dari defenisi yang telah dikemukakan diatas dapatlah ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa ialah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian.

Walaupun pengertian yang dikemukakan para ahli berbeda-beda, namun tujuan yang ingin dicapai tetap sama, yaitu suatu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan mengganti.

Dilihat dari segi obyek ijarah dapat di bagi menjadi dua macam : yaitu ijarah yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan. Ijarah yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan. Sedangkan ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.¹¹

Kemudian, agar pelaksanaan sewa-menyewa ini berjalan sebagaimana mestinya menurut tuntunan agama islam, maka agama menghendaki agar dalam perjanjian pelaksanaan sewa-menyewa senantiasa diperhatikan ketentuan-ketetuannya yang bisa menjamin pelaksanaan perjanjian tersebut yang tidak merugikan salah satu pihak, serta terpelihara maksud mulia yang diinginkan oleh agama.¹²

⁹Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta : CV. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1999), Cet ke-3. H. 660

¹⁰Abdul Fatah Idris dan Ahmadi, *Fiqh Islam Lengkap* (Jakarta : Rineka Cipta, 1990), Cet. Ke-2, h. 90

¹¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), Cet. Ke-2, h.236

¹² Fatah Idris dan Ahmadi. *Op.cit* h. 40

Mengenai pembayaran sewa, jika ijarah suatu perjanjian, maka kewajiban upahnya pada waktu berakhir pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak diisyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi’I dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu’jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta’jir*, ia berhak menerima bayarannya karena *musta’jir* telah menerima kegunaannya.¹³

Di dalam ijarah perlu diperhatikan adanya harga sewa. Yang dimaksud harga sewa adalah imbalan atau upah yang diterima oleh orang yang menyewakan sesuatu dari penyewa. Pembayaran harga harus sesuai dengan perjanjian, apakah harus dibayar dimuka atau dikemudian hari ataupun kemungkinan lain seperti mau di bayar ditunai atau di angsur. Kemungkinan-kemungkinan tersebut tergantung kepada kesepakatan antara kedua belah pihak.¹⁴

Pada saat sekarang ini perkembangan lapangan perdagangan yang sebelumnya belum terbayangkan semakin luas, berbagai macam perdagangan yang sebelumnya tidak diperdagangkan. Salah satu perkembangan akad perdagangan adalah tanah, yang mana pada saat sekarang ini sudah diperdagangkan, tidak sekedar diperjual belikan namun sudah disewakan untuk ditanami, karena semakin mahalnya harga tanah sehingga rakyat biasa tidak mampu untuk membelinya, hanya bisa dengan menyewa.

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), Cet. Ke-4, h.121

¹⁴ Sudarso, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001), Cet. Ke-2, h. 352

Namun para ulama berbeda pendapat mengenai hukum menyewakan tanah. Yusuf Qardhawi, berpendapat “Tidak boleh menyewakan tanah kosong dengan uang”.¹⁵

Beliau beralasan pada sebuah Hadis,

نهى عليه و سلم عن كراء الأرض يجزء معين مما يجرى منها كما
بين ر أو قنطارين تعين لصا ولم يجر زارعة عليه
والنصف أو بنسبة معينة

Artinya :“Bahwa Rasulullah SAW melarang menyewakan tanah dengan satu bagian tertentu dari hasilnya, misalnya, 24 gantang, 48 gantang, 1 kwintal atau 2 kwintal yang ditentukan untuk pemilik tanah. Rasulullah SAW tidak membenarkan juga penyewaan tanah dengan bagi hasil (muzara’ah) tertentu, melainkan dengan bagi hasil yang relative misalnya 1/4, 1/3, 1/2-nya atau pembagian secara persentase.”¹⁶

Dalam skripsi ini akan dibahas bagaimana pemikiran Yusuf Qardhawi tentang sewa menyewa tanah dengan uang, pandangan beliau sangat penting karena penulis melihat kapasitas beliau sebagai salah satu ilmuwan yang menguasai ilmu fiqh. Selain studinya di al Azhar tentang fiqh Islam, pada masa sebelum memasuki bangku kuliah, beliau telah banyak belajar tentang perbandingan mazhab dalam fiqh Islam. Awalnya beliau adalah penganut fiqh Hanafi, kemudian beliau semakin mendalami mazhab ini dengan sebaik-baiknya sesuai dengan mazhab yang ada di al-Azhar¹⁷

¹⁵ Yusuf Qardhawi, *Halal dan Haram Dalam Islam*, (Surabaya : PT Bina Ilmu, 2007), Edisi refisi. h. 392

¹⁶ *Ibid.* h. 392

¹⁷ Ishom Talimah, *Manhaj Fiqih Yusuf Qardhawi*, (Pustaka al-Kautsar 2001), Cet. Ke-1, h. 49-50

Oleh karena itu, penulis akan melakukan penelitian dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi dengan judul **SEWA MENYEWAWA TANAH MENURUT YUSUF QARDHAWI**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana argumentasi Yusuf Qardhawi tentang sewa-menyewa tanah?
2. Bagaimana analisis sewa-menyewa tanah menurut hukum Islam?

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah pada sasaran yang diinginkan, maka penulis memfokuskan pembahasan sewa-menyewa tanah menurut Yusuf Qardhawi.

D. Tujuan dan kegunaan penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui argumentasi Yusuf Qardhawi tentang sewa-menyewa tanah
- b. Untuk mengetahui sewa-menyewa tanah menurut hukum Islam

2. Kegunaan penelitian

- a. Untuk menambah pengetahuan penulis tentang sewa-menyewa, serta mengetahui pendapat Yusuf Qardhawi tentang sewa-menyewa tanah
- b. Sebagai masukan bagi masyarakat, pembaca, dan orang-orang yang membutuhkan.

- c. Untuk mengetahui persyaratan dalam menyelesaikan perkuliahan di fakultas Syar'ah dan Ilmu Hukum dan mencapai gelar SHI dalam bidang Muamalah.

E. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini berdasarkan jenisnya merupakan suatu kajian yang digolongkan kepada jenis penelitian kepustakaan atau dikenal dengan sebutan *Library research* yakni kajian yang menggunakan literatur kepustakaan dengan cara mempelajari berbagai bahan yang ada baik berupa buku-buku, kitab-kitab maupun informasi lainnya yang ada relevansi dengan ruang lingkup pembahasan.

2. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian kepustakaan, maka sumber data dalam penelitian ini berasal dari literature yang ada dipergustakaan. Sumber data tersebut diklasifikasikan menjadi sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer berasal dari buku yang ditulis Yusuf Qardhawi sendiri, yang dalam hal ini adalah kitab *Al-Halal Wal Haram Fil Islam* dan buku-buku lain Yusuf Qardhawi yang berhubungan dengan pembahasan.
- b. Sumber data sekunder berasal dari literature yang ditulis oleh pemikir lain yang ada hubungannya dengan pembahasan diatas.

3. Metode Pengumpulan Data

Sebagaimana yang telah dikemukakan diatas bahwa sumber data berasal dari literature perpustakaan. Untuk itu langkah yang diambil adalah mencari literature yang ada hubungannya dengan pokok masalah, kemudian dibaca, dianalisa, dan disesuaikan dengan kebutuhan. Setelah itu diklasifikasi sesuai dengan kebutuhan dan menurut

kelompoknya masing-masing secara sistemis, sehingga mudah memberikan penganalisaan.

4. Metode Analisa Data

Setelah data tersusun, maka langkah seterusnya adalah memberikan penganalisaan. Dalam memberikan analisa ini penulis menggunakan metode deskriptif analitik yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan kaedah subjek dan objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ada.

5. Metode Penulisan

Selanjutnya dalam memberikan pembahasan dalam kajian ini digunakan metode sebagai berikut :

- a. Metode deduktif, yaitu dengan cara menggunakan bahan-bahan yang berhubungan dengan masalah, kemudian diambil suatu kesimpulan secara khusus.
- b. Metode induktif, yaitu mengemukakan data-data yang bersifat khusus kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan secara umum.

F. Sistematika Penulisan

Rangkaian penulisan skripsi ini disusun dengan menggunakan uraian sistematis untuk mempermudah proses pengkajian dan pemahaman terhadap bahasan penulisan. Sistematika skripsi yang akan disusun adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Biografi Yusuf Qardhawi terdiri atas beberapa pembahasan antara lain : riwayat hidup, riwayat pendidikan dan perjuangan Yusuf Qardhawi, pekerjaan Yusuf Qardhawi karya-karya Yusuf Qardhawi.

BAB III : Tinjauan umum tentang sewa-menyewa, yang terdiri pengertian sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sewa-menyewa, macam-macam perjanjian sewa, benda atau harta yang boleh dan tidak boleh disewakan menurut imam mazhab.

BAB IV : Pandangan Yusuf Qardhawi tentang sewa-menyewa tanah dengan uang, yang terdiri dari argumentasi Yusuf Qardhawi tentang harta yang boleh disewakan, analisis hukum islam tentang sewa-menyewa tanah.

BAB V : Penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran

BAB II

BIOGRAFI YUSUF QARDHAWI

A. Riwayat Hidup Yusuf Qardhawi

Yusuf Qardhawi, nama lengkapnya adalah Muhammad Yusuf Al-Qardhawi lahir di desa Shafat Turab Mesir bagian barat pada tanggal 9 september 1926. Desa tersebut adalah tempat di makamkannya salah seorang sahabat Nabi SAW, Abdullah bin Harist ra¹. Beliau berasal dari keluarga yang taat beragama, ketika ia berusia dua tahun, ayahnya meninggal dunia, sebagai anak yatim ia hidup dalam asuhan pamannya (saudara ayahnya) yang memperlakukannya sebagai anak sendiri, mendidik dan membekalinya dengan berbagai ilmu pengetahuan agama dan syari'at Islam². Dengan perhatian yang cukup baik dalam lingkungan yang kuat beragama, Yusuf Qardhawi mulai serius menghafal Al-Qur'an sejak usia lima tahun, bersamaan dengan itu ia juga di sekolahkan di sekolah dasar yang bernaung di bawah lingkungan Departemen Pendidikan dan Pengajaran Mesir untuk memepelajari ilmu umum seperti berhitung, sejarah, kesehatan dan ilmu-ilmu lainnya.³

Berkat ketekunan dan kecerdasan Yusuf Qardhawi akhirnya ia berhasil menghafal Al-Qur'an 30 Juz pada usia 10 tahun, tidak hanya itu kefasihan dan kebenaran tajwid serta kemerduan qira'atnya menyebabkan ia sering disuruh menjadi Imam Mesjid. Prestasi Yusuf Qardhawi pun sangat menonjol sehingga ia meraih lulusan terbaik pada fakultas Ushuluddin, kemudian beliau melanjutkan pendidikannya ke Jurusan khusus Bahasa Arab di Al-Azhar selama 2 tahun, disini ia menempati rangking pertama dari 500 mahasiswa lainnya dalam memperoleh

¹ Yusuf Qardhawi, *Huda Al-Islam Fatawa Mu'ashir*, Alih Bahasa Abdurahman Ali Bauzir, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), cet III, h. 45

² Yusuf Qardhawi, *Pasang Surut Gerakan Islam*, (Jakarta: Media Dakwah, 1982), h. 153

³ *Ibid*, h. 154

ijazah internasional dan sertifikat pengajaran.⁴ Pada tahun 1957, Yusuf Qardhawi meneruskan studinya di lembaga riset dan penelitian masalah-masalah Arab selama 3 tahun, Akhirnya ia memperoleh gelar diploma di bidang sastra dan bahasa, tanpa menyia-nyiakan waktu ia melanjutkan pasca sarjana di Fakultas Ushuluddin Jurusan tafsir Hadist dan Akidah Filsafat, lalu ia meminta pendapat kepada Dr. Muhammad Yusuf Musa untuk menentukan mana yang baik untuknya⁵. Setelah tahun pertama dilalui di jurusan Tafsir Hadist, tak seorang pun yang berhasil dalam ujian kecuali Yusuf Qardhawi, selanjutnya ia mengajukan tesis dengan judul *Fiqh al-Zakah* yang seharusnya diselesaikan dalam dua tahun, namun karena masa krisis menimpa mesir saat itu, barulah pada tahun 1973 ia mengajukan disertasinya dan berhasil meraih gelar Doktor.⁶ Sebab keterlambatannya meraih gelar doktor, karena dia sempat meninggalkan Mesir akibat kejamnya rezim yang berkuasa saat itu. Ia terpaksa menuju Qatar pada tahun 1961 dan di sana sempat mendirikan Fakultas Syariah di Universitas Qatar. Pada saat yang sama, ia juga mendirikan Pusat Kajian Sejarah dan Sunnah Nabi. Ia mendapat kewarganegaraan Qatar dan menjadikan Doha sebagai tempat tinggalnya.

Dalam perjalanan hidupnya, Qardhawi pernah mengenyam "pendidikan" penjara sejak dari mudanya. Saat Mesir dipegang Raja Faruk, dia masuk bui tahun 1949, saat umurnya masih 23 tahun, karena keterlibatannya dalam pergerakan Ikhwanul Muslimin. Pada April tahun 1956, ia ditangkap lagi saat terjadi Revolusi Juni di Mesir. Bulan Oktober kembali ia mendekam di penjara militer selama dua tahun. Qardhawi terkenal dengan khutbah-khutbahnya yang berani sehingga sempat dilarang sebagai khatib di sebuah masjid di daerah Zamalik. Alasannya, khutbah-khutbahnya dinilai menciptakan opini umum tentang ketidak adilan rezim saat itu.

⁴ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 1996), h. 1448

⁵ *Ibid*, h. 1449

⁶ Yusuf Qardhawi, *Pasang Surut.....Op.cit.*, h. 155

Seiring dengan perkembangan akademis Yusuf Qardhawi perhatiannya terhadap kondisi Umat Islam juga meningkat pesat, berdirinya Negara Israel cukup membuat perhatiannya, ditambah kondisi Mesir pada saat itu yang semakin memburuk, dalam kondisi tersebut, Yusuf Qardhawi sering mendengar pidato Imam Hasan Al-Banna yang memukau dirinya dari sisi penyampaian, kekuatan hujjah, keluasan cakrawala serta semangat yang membara, kian lama perasaan yang menumpuk itu mengumpul menjadi kristal semangat menggejolak dengan pertemuan rutin yang amat mengesankan. Sehingga Yusuf Qardhawi pernah berkomentar “Tokoh Ulama yang paling banyak mempengaruhi saya adalah Hasan Al-Banna pemimpin gerakan Ikhwanul Muslimin yang sering saya ikuti ceramah-ceramahnya.”⁷

Perkenalan Yusuf Qardhawi dengan Hasan Al-Banna Ikhwanul Muslim, berbagai aktifitas diikutinya antaranya pengajian tafsir dan Hadist serta ilmu-ilmu lainnya tarbiyah dan Ibadah rukhiyah, olah raga, kependuan, ekonomi, yayasan sosial, penyantunan anak yatim, pengajaran baca tulis pada masyarakat miskin dan kegiatan persiapan jihad dengan Israel. Ketika aktifitas Ikhwanul Muslimin terlibat perang lawan Israel pada tahun 1948, beliau termasuk salah seorang diantara yang ikut andil dalam gerakan Ikhwanul Muslimin, dan pada waktu itu banyak aktifitas Ikhwanul Muslimin yang ditangkap tanpa sebab yang jelas oleh kaum zionis, Yusuf Qardhawi termasuk dari aktifitas yang pernah ditangkap pada saat itu. Namun itu semua tidak memudarkan semangat dan gairah Yusuf Qardhawi untuk berbuat sesuatu buat umat yang tengah terbelenggu pemikiran jahiliyah, setelah keluar dari penjara beliau terus bekerja dan melanjutkan studinya yang terbengkalai karena situasi Mesir yang Kritis pada saat itu.

Yusuf Qardhawi juga banyak tertarik pada tokoh-tokoh Ikhwanul Muslimin yang lain, karena fatwa dan pemikirannya yang kokoh dan mantap, diantara tokoh tersebut adalah Bakhil

⁷ *Ibid*, h. 34

Al-Khauuli, Muhammad Al-Ghazali dan Muhammad Abdullah Darras, selain itu juga beliau kagum dan hormat kepada Imam Mahmud Saltut mantan Rektor Al-Azhar dan Dr. Abdul Hakim Mahmud sekaligus dosen yang mengajar di Fakultas Ushuluddin dalam bidang filsafat, meskipun yusuf Qardhawi kagum dan hormat pada tokoh diatas, namun tidak sampai melenyapkan sifat kritisnya, beliau pernah berkata: “ Karunia Allah pada saya, bahwa kecintaan saya terhadap seseorang tokoh tidak menjadikan saya taqlid kepadanya, karena saya bukan lembaran copian dari orang-orang terdahulu, tetapi saya mengikuti ide dan prilakunya, hanya saja hal itu merupakan penghalang antara saya dan pengambilan manfaat tersebut”.⁸

Yusuf Qardhawi memiliki tujuh anak. Empat putri dan tiga putra. Sebagai seorang ulama yang sangat terbuka, dia membebaskan anak-anaknya untuk menuntut ilmu apa saja sesuai dengan minat dan bakat serta kecenderungan masing-masing. Dan hebatnya lagi, dia tidak membedakan pendidikan yang harus ditempuh anak-anak perempuannya dan anak laki-lakinya. Salah seorang putrinya memperoleh gelar doktor fisika dalam bidang nuklir dari Inggris. Putri keduanya memperoleh gelar doktor dalam bidang kimia juga dari Inggris, sedangkan yang ketiga masih menempuh S3. Adapun yang keempat telah menyelesaikan pendidikan S1-nya di Universitas Texas Amerika. Anak laki-laki yang pertama menempuh S3 dalam bidang teknik elektro di Amerika, yang kedua belajar di Universitas Darul Ulum Mesir. Sedangkan yang bungsu telah menyelesaikan kuliahnya pada fakultas teknik jurusan listrik.

Dilihat dari beragamnya pendidikan anak-anaknya, kita bisa membaca sikap dan pandangan Yusuf Qardhawi terhadap pendidikan modern. Dari tujuh anaknya, hanya satu yang belajar di Universitas Darul Ulum Mesir dan menempuh pendidikan agama. Sedangkan yang lainnya, mengambil pendidikan umum dan semuanya ditempuh di luar negeri. Sebabnya ialah,

⁸ Yusuf Qardhawi, *Halal dan Haram dalam Islam*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1996), cet. I, h. 4

karena Yusuf Qardhawi merupakan seorang ulama yang menolak pembagian ilmu secara dikotomis. Semua ilmu bisa islami dan tidak islami, tergantung kepada orang yang memandang dan mempergunakannya.

Yusuf Qardhawi adalah seorang Ulama yang tidak menganut mazhab tertentu, dalam bukunya *Al-Halal wal Haram* ia mengatakan saya tidak rela rasio saya terikat dengan satu mazhab dalam seluruh persoalan, salah besar bila mengikuti satu mazhab, ia sependapat dengan ungkapan Ibnu Juz'I tentang dasar mukallid yaitu tidak dapat dipercaya tentang apa yang diikutinya itu dan taklid itu sendiri sudah menghilangkan rasio, sebab rasio itu diciptakan untuk berpikir dan menganalisa, bukan untuk bertaklid semata-mata, aneh sekali bila seseorang diberi lilin tetapi ia berjalan dalam kegelapan.⁹

Dalam masalah ijtihad Yusuf Qardhawi merupakan seorang Ulama yang menyuarakan bahwa untuk menjadi seorang Ulama mujtahid yang berwawasan luas dan berpikir objektif, Ulama harus lebih banyak membaca dan menelaah buku-buku agama yang ditulis oleh non-Muslim, menurutnya seorang Ulama yang bergelut dalam pemikiran hokum Islam tidak cukup hanya menguasai buku tentang keIslaman karya Ulama tempo dulu.¹⁰ Menanggapi adanya golongan yang menolak adanya pembaharuan, termasuk pembaharuan hukum Islam, Yusuf Qardhawi berkomentar bahwa mereka adalah orang-orang yang tidak mengerti jiwa dan cita-cita Islam dan tidak memahami *persialisati* dalam rangka global.

Yusuf Qardhawi sebagai seorang ilmuan yang memiliki banyak kreatifitas dan aktifitas, ia juga berperan aktif di lembaga pendidikan, jabatan struktural yang sudah lama dipegangnya adalah jurusan studi Islam pada Fakultas Syari'ah Universitas Qatar, setelah itu kemudian

⁹ *Ibid*, h. 4

¹⁰ *Ibid*

menjadi dekan Fakultas Syari'ah Universitas Qatar, sebelumnya ia adalah Direktur Lembaga Agama Tingkat Sekolah Lanjut Atas Qatar.¹¹ Sebagai seorang warga Negara Qatar dan Ulama yang ahli dalam bidang hukum Islam, Yusuf Qardhawi sangat berjasa dalam usaha mencerdaskan bangsanya melalui aktifitasnya dalam bidang pendidikan baik formal maupun non-formal, dalam bidang dakwah ia juga aktif menyampaikan pesan-pesan keagamaan melalui program khusus di radio dan televisi Qatar, antara lain melalui acara mingguan yang diisi dengan tanya jawab tentang keagamaan.¹² Melalui bantuan Universitas, lembaga-lembaga keagamaan dan yayasan Islam di dunia Arab, Yusuf Qardhawi sanggup melakukan kunjungan ke berbagai Negara Islam dan non-Islam untuk misi keagamaan, dalam tugas yang sama pada tahun 1989 ia sudah pernah ke Indonesia dalam berbagai kunjungannya ke Negara-Negara lain, ia aktif mengikuti berbagai kegiatan ilmiah, seperti seminar, Muktamar dan seminar tentang Islam serta hukum Islam, misalnya seminar hukum Islam di Libya, Muktamar I Tarikh Islam di Beirut, Muktamar Internasional I mengenai Ekonomi Islam di Mekah dan Muktamar hukum Islam di Riyadh.¹³

B. Pekerjaan Yusuf Qardhawi

Yusuf Qardhawi pernah bekerja sebagai penceramah dan pengajar di berbagai masjid. Kemudian menjadi pengawas pada akademi para Imam, lembaga yang berada di bawah kementrian wakaf di Mesir.¹⁴

¹¹ *Ibid*, h. 1448

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*, h. 1448-1449

¹⁴ Ishom Talimah.*op.cit.* h. 4

Setelah itu ia pindah ke urusan bagian Administrasi Umum untuk masalah-masalah budaya Islam di al- Ajhar. di tempat ini ia bertugas untuk mengawasi hasil cetakan dan seluruh pekerjaan yang menyangkut teknis pada bidang dakwah.

Pada tahun 1961 ia di tugaskan sebagai tenaga bantuan untuk menjadi kepala sekolah sebuah sekolah Menengah di negeri Qatar. Dengan semangat yang tinggi ia telah melakukan pengembangan dan peningkatan yang sangat signifikan di tempat itu serta berhasil meletakkan pondasi yang sangat kokoh dalam bidang pendidikan karena berhasil menggabungkan antara Khazannah lama dan kemoderenan pada saat yang sama.¹⁵

Pada tahun 1973 di dirikan Fakultas Tarbiyah untuk mahasiswa dan mahasiswi, yang merupakan cikal bakal Universitas Qatar. Syekh Yusuf Qardhawi di tugaskan di tempat itu untuk mendirikan jurusan studi Islam dan Sekaligus menjadi ketuanya.

Pada tahun 1977 ia di tugaskan untuk memimpin pendirian dan sekaligus menjadi Dekan pertama Fakultas Syari'ah dan Study Islam di Universitas Qatar. Dia menjadi Dekan di Fakultas itu hingga akhir tahun ajaran 1989-1990. Dia hingga kini menjadi dewan pendiri pada pusat riset sunnah dan Sirah Nabi di Universitas Qatar.¹⁶

Pada tahun 1990/1991 dia ditugaskan oleh pemerintah Qatar untuk menjadi dosen tamu di al-Jazair. Di negeri ini dia bertugas untuk menjadi ketua majlis Ilmiah pada semua Universitas dan Akademik negeri itu. Setelah itu dia kembali mengerjakan tugas rutinnya di pusat riset sunnah dan Sirah Nabi.

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ *Ibid.* h. 77

Pada tahun 1411 H, dia mendapat penghargaan dari IDB Islamic Defelopmen Bank atas jasa-jasanya di bidang perbankan.

Sedangkan pada tahun 1413 H dia bersama-sama dengan Sayyid Sabiq mendapat penghargaan dari King Faisal Award karena jasa-jasanya dalam bidang keislaman .

Di tahun 1996 dia mendapat penghargaan dari Universitas Islam Antar Bangsa Malaysia atas jasa-jasanya dalam Ilmu pengetahuan.

Pada tahun 1997 dia mendapat penghargaan dari Sultan Brunai Darussalam atas jasa-jasanya dalam bidang fiqh.¹⁷

C. Karya-Karya Yusuf Qardhawi

Sebagai seorang Ulama dan cendikiawan besar yang berkaliber Internasional, Beliau mempunyai kemampuan ilmiah yang sangat mengagumkan, Beliau termasuk salah seorang pengarang yang sangat produktif telah banyak karya ilmu yang dihasilkannya baik berupa buku, artikel maupun berupa hasil penelitian yang tersebar luas di dunia Islam, tidak sedikit pula yang sudah diterjemahkan kedalam berbagai bahasa termasuk bahasa Indonesia, diantara karya-karya Yusuf Qardhawi yang diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia yaitu:

1. *Fii Fiqhil-Auliyyaat Diraasah Jadiidah Fii Dhau'il Qur'ani Was-Sunnah*, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia dalam judul “Fiqh Prioritas (Urutan Amal yang Tertentu)” . Buku ini membahas tentang persoalan hukum Islam yang diprioritaskan atau diutamakan dari yang lainnya dengan argumentasi beliau yang kokoh dan kuat.

¹⁷ *Ibid.* h. 5

2. *Al-Khashoo'iish Al-Islam Li Al-Islam*, Dialih bahasakan dengan judul “Karakteristik Islam (Kajian Analitik)” . Buku ini membahas bahwa Islam merupakan ajaran yang diturunkan untuk Rahmatan Lil’alamin.
3. *Al-Fatwa Bainal Indhibath Wat Tassayayub*, diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan judul “Konsep dan Praktek Fatwa Kontemporer (Antara Prinsip dan Penyimpangan)”.
4. *Ghairul Muslim Fil Mujtama’ Al-Islam*, dialih bahasakan dengan judul “Minoritas Non-Muslim didalam Masyarakat Islam”. Didalam buku ini beliau membahas tentang hak-hak non-Muslim disebuah komunitas masyarakat Muslim.
5. *Al-Ijtihad Fi Syari’ah Al-Islamiah*, diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan judul “Ijtihad Dalam Islam”. Dalam buku ini beliau menganjurkan bahwa ijtihad merupakan jalan yang akan membimbing manusia kejalan yang lurus asal dilakukan dengan ijtihad yang benar dan tepat.
6. *Fiqh Al-Zakah*, diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan judul “Hukum Zakat”. Dalam buku ini diterangkan Mengenai zakat itu dalam sudut pandang hukum Islam.
7. *Min Fiqh Al-Daulah Fi Al Islam, Darul Qiyam Wal Akhlaq Fil Iqtishadil Islami*, diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan judul “Norma dan Etika Ekonomi Islam). Didalam buku ini Yusuf Qardhawi mengulas secara jelas berdasarkan Nash-Nash tentang ekonomi Islam.
8. *Syari’at islam tentang zaman*. Dalam buku ini beliau menelusuri liku-liku perkembangan syari’at islam yang dihampan bumi Allah SAW. Sepanjang zaman. Sehingga disini menimbulkan suatu pertanyaan, mampukah hukum islam mendapati zaman modern. Jawabnya dapat dicari melalui metode ilmiah islamiyah yang merujuk kepada al-Qur’an

dan al-sunnah serta hasil ijtihad peninggalan mujtahid terdahulu. Berijtihad ini buah berarti merubah nash tetapi bagaimana mampu mengekspresikan perkembangan masyarakat dengan fiqh yang diproduksi oleh ulama tersebut.

9. *Madrasah Imam Hasan al-Banna*. Didalam buu ini beliau mengupas permasalahan tentang ketinggian dan keutamaan metode pengajaran Imam Hasan al-Banna untuk membangkitkan umat islam dari tidurnya yang panjang.
10. *Dar al-Qiyaam wa al-Akhlaq fi al-Iqtishod al-Islam*. Yang dalam bahasa indonesianya *norma dan etika dalam ekonomi islam*. Didalam buku ini ia mengulas secara jelas berdasarkan nash-nash tentang sistem ekonomi islam yang berprinsip keadilan dari segala aspek.
11. *Al-Imam al-Ghazali baina Madhihihi* (pro kotra pemikiran al-Ghazali). Dalam buku ini Yusuf Qardhawi menguraikan bahwa kajian-kajian tentang khazanah intelektual islam, tidak pernah meninggalkan kontribusi ghazali dalam pemikiran islam, berikut pengaruhnya yang luar biasa terdapat terdapat praktek keagamaan didunia islam.
12. *Min al-Ajlih al-Syahwatin al-Rashidah al-Tujaddiduddin wa al-Tanhadhu bi al-Dunya* didalam bahasa indonesianya adalah *membangun masyarakat baru*. Didalam buku ini beliau memaparkan sejumlah pemahaman pemikiran kearah membangun masyarakat baru yang dilandasi al-Qur'an dan sunnah, karena tidak dapat dipungkiri bahwa kehidupan manusia dan masyarakat dimuka bumi ini selalu berubah dan berkembang dari suatu kondisi kekondisi yang lain.
13. Disamping itu masih banyak lagi buku-buku yang ditulis oleh Yusuf Qardhawi ini didalam berbagai bidang ilmu pengetahuan yang belum diketahui secara rinci oleh penulis.

BAB III

SEWA MENYEWA (IJARAH)

A. Pengertian Sewa Menyewa

Salah satu kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah sewa menyewa atau dalam bahasa Arab *al-ajru* yang berarti *al badl* atau pengganti. Dikatakan pula *al-tsabu* dengan *al-ajr* berarti upah. Oleh sebab itu, ijarah dapat juga disebut dengan upah. Sedangkan menurut pengertian syara' *al-ijarah* merupakan suatu akad untuk mendapatkan manfaat dengan adanya pengganti.¹

Menurut pendapat beberapa Ulama fiqih adalah :

a. Ulama Hanfiyyah

Artinya : “ akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”.

b. Ulama syafi'iyyah

Artinya : “ akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.

c. Ulama Malikiyyah dan Hanabilah

Artinya : “ menjadikan milik suatu kemnfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

Ada yang menterjemahkan, ijarah sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia dan mengambil manfaat dari orang.²

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, jilid III*, alih bahasa..... (Bandung : al-maarif, 1995), cet. ke-5, h. 1

² Rahmat Syfi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka setia, 2001), cet. Ke-1, h. 121-122

B. Dasar Hukum (Sewa Menyewa) Ijarah

Sewa menyewa atau *ijarah* merupakan salah satu praktek bermuamalah yang dilakukan oleh manusia dalam kehidupannya. Islam sangat menganjurkan kepada umat manusia untuk saling bekerjasama, karena mustahil manusia hidup berkecukupan tanpa ber'ijarah dengan manusia lain, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* merupakan salah satu cara untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang boleh dilakukan, walaupun ada yang berbeda tentang *ijarah*, tetapi jumhur ulama pandangan dianggap ganjil.³

Penulis sependapat dengan ulama yang mengatakan bahwa akad *ijarah* itu boleh, kalau dilihat dari segi sumber hukum *ijarah* itu sendiri, sebenarnya *ijarah* ini sudah di praktekkan sejak zaman Rasulullah SAW sampai dengan masa sahabat. Kalau dilihat dari segi kebutuhan masyarakat terhadap akad *ijarah*, masyarakat membutuhkan akad dalam bentuk ini karena tidak semua kebutuhan mereka yang dibeli.

Jumhur berhujjah kebolehan akad *ijarah* berlandaskan kepada al-Qur'an dan sunnah Rasul SAW, diantara ayat-ayat dan hadits yang berhubungan dengan *ijarah* adalah sebagai berikut :

Surat al-Qasahas ayat 27 yang berbunyi :

8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Artinya : “Berkatalah Dia (Syu’aib) ; “ Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah

³Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung : PT. Al-ma'arif, 1987), cet 1, Jilid 13, h. 8

⁶Al-Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al- Bukhari, *Terjemahan Shahih Bukhari* , Ahmad Sunarto (Penerjemah), (Semarang : CV. Asy-Syifa, 1992), Juz III, h. 333

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual dan mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Mu'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang semuanya (*Ujrah*).⁷

C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Menurut Ulama Hanafiyyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa). Antara lain dengan menggunakan kalimat *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'* dan *al-ikara*.

1. *Aqid* (orang yang berakat, penyewa dan pemilik tanah)
2. *Shighat* akad
3. *Ujrah* (upah)
4. Manfa'at.⁸

Para fuqaha' dalam merumuskan rukun dan syarat sewa-menyewa itu, memperhatikan adanya *ijab* dan *qabul*, baik *ijab qabul* secara lisan maupun tulisan, yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.⁹

⁷ Chairul Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), cet. 1, h. 52

⁸ Rahamat Syafi'i, *op.cit.* h. 125

⁹ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), cet. Ke- 1, h. 34

Sedangkan dalam fiqih Nabawi, dinyatakan bahwa sewa-menyewa ini ada empat rukunnaya :

1. Yang menyewakannya
2. Penyewa
3. Barang / sesuatu disewakan
4. Harga / nilai¹⁰

Bila diamati secara teliti, rukun yang dikemukakan oleh para ulama tersebut pada dasarnya tidaklah memiliki perbedaan yang Jelas, tetapi merupakan rukun yang terdapat dalam *ijarah*.

Dalam perjanjian *ijarah* yang subjeknya adalah yang menyewakan (*mu'jir*) dan sipenyewa (*musta'jir*). Sedangkan yang menjadi objeknya adalah manfaat barang sewa yang telah dinikmati oleh sipenyewa, dan nilai harga sewa telah diterima oleh yang menyewakan.¹¹

Ijarah menjadi sah dengan *ijab* dan *qabul* lafaz sewa atau *qauli* dan berhubungan dengannya, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

Untuk sahnya perjanjian *ijarah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Yang menyewakan dan penyewa ialah *tamyiz* (kira-kira berumur tujuh tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampuan.
2. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.

¹⁰ M. Thalib, *Fiqih Nawawi*, (Surabaya : al-ikhlas, 1990), cet ke-1 h. 194

¹¹ Hamzah Yacub, *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, (Surabaya : al-Ikhlas, 1990), cet. Ke-1 h. 194

3. Adanya kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkan adanya *ijab* dan *qabul*.
4. yang disewa ditentukan barang dan sifatnya.
5. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang syara'.
6. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
7. Harga sewa yang harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.¹²

Dari uraian diatas ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam melaksanakan aktivitas *ijarah*, yaitu :

1. Pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini tidak boleh dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar keterpaksaan, baik ketepaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berkad atau dari pihak lain.
2. Dalam melaksanakan akad tidak boleh adanya unsur penipuan, baik yang datangnya dari *mu'ajjir*; ataupun datang dari *musta'jir* . Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam hal ini, kedua pihak yang melakukan aqad *ijarah* pun dituntut untuk memiliki pengetahuan yang memadai tentang objek yang mereka jadikan sasaran dalam *ber'ijarah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan dikemudian hari.

¹² Syafi'i Jafri, *op.cit.* h.109

3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini, maka objeknya yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahterimakan, berikut segala manfaatnya.
4. Manfaat dari suatu Yang menjadi objek dari suatu transaksi ijarah mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam ijarah mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan ijarah bias saja berupa materil untuk sewa rumah seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas dasar kerelaan dan kejujuran.¹³

D. Macam-Macam Ijarah

Dilihat dari segi obyeknya, akad *al-ijarah* dibagi para ulama fiqh kepada dua macam, yaitu bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (jasa). *al-ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, dan pakaian. Apabila manfaat ini merupakan manfaat yang dibolehkan syara', maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa tersebut.

Al-ijarah yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini, menurut para ulama fiqh hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas. Seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan

¹³Helmi Karim, *op. cit*, hal. 36

tukang sepatu. Ijarah seperti ini ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat. Kedua bentuk ijarah tersebut menurut para ulama fiqih hukumnya boleh.¹⁴

E. Benda Atau Harta Yang Boleh dan Tidak Boleh Disewakan

Tidak semua harta benda boleh diijarahkan, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut ini :

- a. Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksanya secara langsung atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b. Objek ijarah dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c. Objek ijarah dan pemanfaatannya harus tidak bertentangan dengan syariah. Misal yang bertentangan adalah menyewakan vcd porno, menyewakan rumah bordil, atau menyewakan toko untuk menjual khamar.
- d. Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, tanah sawah untuk ditanami atau buku untuk dibaca. Tetapi sebaliknya, menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syariah. Misalnya, menyewa pohon untuk diambil buahnya, atau menyewa kambing untuk diambil anaknya, atau menyewa ayam untuk diambil telurnya atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab telur, anak kambing,

¹⁴ Abdul Aziz Dahlan, *op. cit*, h. 662-663

susu sapi dan lainnya adalah manfaat turunan berikutnya, dimana benda itu melahirkan benda baru lainnya.

- e. Harta benda yang mejadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat isti'mali, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, kebun, mobil dan lainnya. Sedangkan benda yang bersifat istihlaki atau benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, minuman atau buku tulis, tidak boleh disewakan. Dalam hal ini ada sebuah kaidah

كل ما ينتفع به مع بقاء عينه تجوز إجارته وإلا فلا

Artinya :”Segala sesuatu yang bisa dimanfaatkan sedangkan zatnya tidak mengalami perubahan, boleh disewakan. Jika tidak demikian, maka tidak boleh disewakan.

Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap ijarah yang mentransaksikan manfaat harta benda.

F. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa (*ijarah*) merupakan suatu perjanjian yang lazim dipakai yaitu: suatu akad yang tidak dapat di *fasakh* secara sepihak. Merupakan suatu akad yang berbentuk pergantian yang saling membayar di mana masing-masing pihak terkait dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian timbal balik. Adapun menurut para ulama sepakat menyatakan berakhirnya sewa menyewa itu disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya :

1. Terjadinya aib pada suatu barang sewaan tersebut¹⁵ yang dimaksud dengan aib disini adalah suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya pengambilan manfaat dari suatu barang sewaan tersebut. Tapi aib disini bisa juga berbentuk rusaknya barang sewaan itu sendiri. Seperti menyewa mobil yang remnya sudah bolong atau rusak mobil yang disewakan itu bannya lepas. Dalam keadaan seperti ini maka akad *ijarah* harus dibatalkan supaya tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.
2. Rusak atau musnahnya barang sewaan tersebut, maksudnya benda tersebut mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan tadi hilang sama sekali.
3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa. Masalah ini sudah biasa terjadi karena memang sudah keharusan bagi penyewa untuk mengembalikan barang sewaan kepada pemiliknya yang telah digunakan.¹⁶ Dalam hal ini yang dimaksud apa yang terjadi tujuan dari sewa menyewa itu telah tercapai atau masa perjanjian sewa telah berakhir dengan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (penyewa dan yang menyewakan) misalnya perjanjian sewa menyewa sebuah rumah selama satu tahun, apabila waktunya telah habis maka perjanjian sewa penyewa tadi akan berakhir dengan sendirinya.
4. Wafatnya seseorang yang berakad menurut ulama Hanafiyah terhenti sewa menyewa karena manfaat menurut mereka tidak bisa diwariskan dan sewa menyewa sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak.

¹⁵ Sayyid Sabiq, *op.cit.*, Jus III, h. 198

¹⁶ *Ibid.*

Menurut pendapat lain bahwa perjanjian ijarah difasakhkan dengan sebab Sebagai berikut :

1. Yang diupahkan atau yang disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima upah atau karena terlihat cacat lainnya.
2. Bila barang itu telah hancur dengan jelas.
3. Rusaknya barang yang diupahkan atau yang disewakan.
4. Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah selesai atau masa pekerjaan telah habis. lain halnya bila terdapat unsur uzur yang meatang fasakh, umpamnya bila rumah untuk ditempati diambil sebelum habis masa sewa, dalam hal ini tetap berada ditangan penyewa.

Dengan pengertian lain,perjanjian ijarah itu bisa menjadi rusak atau dirusakkan apabila terdapat cacat pada barang sewa yang akibatnya barang tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang dinginkan pada waktu perjanjian tersebut dilakukan.

G. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam pensyariatan sewa menyewa sangatlah besar sekali, karena di dalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yag dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan disyaratkan ntuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Hikmah dalam persewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya,

yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa di duga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.¹⁷

¹⁷Syekh ali Ahmad al- Jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), cet. Ke- 1, h. 488

BAB IV

SEWA MENYEWA TANAH MENURUT YUSUF QARDHAWI

A. Argumentasi Yusuf Qardhawi Tentang Sewa Menyewa Tanah

Di dalam al-Qur'an Allah menyebutkan tentang masalah mencari rezki yang halal dan baik bagi manusia. Allah menyebutkan bahwa bumi ini disediakan Allah untuk menumbuhkan tumbuh-tumbuhan dan memproduser. Untuk itu, ia jadikan bumi ini serba mudah dan di hamparkan sebagai suatu nikmat yang harus diingat dan di syukuri.

Sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nuh :



Artinya: “Allah menjadikan bumi ini untuk kamu dengan terhampar supaya kamu menjalani jalan-jalan besarnya(Q.S An-Nuh ayat 19-20).¹

Oleh karena itu apabila seorang muslim memiliki tanah, ia harus memanfaatkan tanah tersebut dengan bercocok tanam/membuat bangunan sebagai usaha dan lain sebagainya. Islam sama sekali tidak menyukai di kosongkannya tanah, karena itu menghilangkan nikmat dan membuang-buang harta, sedangkan Rasulullah saw melarang keras menyia-nyiakan harta.

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن إضاعة المال

Artinya “ Rasulullah saw melarang membuang-buang harta”

Pemanfaatan tanah bermacam-macam diantaranya untuk membangun rumah, sebagai usaha atau untuk ditanami tumbuh-tumbuhan. Kalau tidak mungkin untuk mengurusnya atau

¹ Departemen Agama RI. *op. cit*, hal 980

dengan cara disewakan kepada orang lain. Para ulama sudah sepakat bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan, namun mengenai upah dari benda yang disewakan pendapat mereka berbeda-beda. seperti pendapat Yusuf Qardhawi dalam bukunya *al-Halal dan Haram Fi Islam* tidak boleh menyewakan tanah dengan uang.²

Dengan di qiyaskan pada :

1. Hadis :

نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن كراء الأرض يجزء معين مما يجرى منها كما
بين أو قنطارين تعين لصا ولم يجرى زارعة عليه
والنصف أو بنسبة معينة

Artinya :”Rasulullah melarang menyewakan tanah dengan satu bagian tertentu dari hasilnya, misalnya 24 Gantang, 48 gantang 1 kwintal atau 2 kwintal yang ditentukan untuk pemilik tanah. Rasulullah tidak membenarkan juga penyewaan tanah dengan bagi hasil (Muzara’ah) tertentu melainkan dengan hasil yang masih relative misalnya $1\frac{1}{4}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{2}$ nya atau pembagian secara persentase”.³

Hal ini dimaksudkan supaya kedua belah pihak sama-sama mendapat keuntungan apabila tanah tersebut menghasilkan buah dan tidak diserang hama suatu apapun dan juga sama-sama menerima kerugian apabila tanah diserang hama.⁴

Adapun menentukan bagian untuk salah satunya, supaya dia peroleh keuntungan besar dan lain pihak hanya mendapatkan keringat, kecapaian dan kerugian, tak ubahnya dengan perbuatan riba dan judi. Kalau kita mau merenungkan masalah penyewaan tanah dengan uang menurut kacamata ini, maka apakah perbedaannya dengan penyewaan bagi hasil muzara’ah yang dilarangnya?⁵

² Yusuf Qardhawi. *op.cit.* h. 392

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

2. Dalam Hadis Bukhari diterangkan bahwa Rasulullah saw melarang menjual buah-buahan yang masih dalam kebun (pohon) sebelum nampak jelas hasilnya, padahal waktu itu sudah jelas selamat dari hama, kemudian Rasulullah dalam memberikan alasan larangannya sebagai berikut :

ل عليه السلام : أر ايتم إذا منع الله التمرة ثم يستحل أحدكم مال أخيه؟!!

Artinya :“Apakah kamu akan beranggapan, bahwa jika Allah melarang buah-buahan, kemudian salah seorang d antara kamu itu halal mengambil harta saudaranya?” (H.R. Bukhari).⁶

3. Seorang yang menyewa rumah secara langsung dapat memanfaatkan rumah itu dengan ditempati misalnya, tanpa ada yang menghalangi sedikitpun, begitu juga dengan orang yang menyewa alat. Tetapi menyewa tanah tidak dapat memanfaatkan secara langsung. Ketika ia menyewa tidak sekaligus dapat memanfaatkannya seperti halnya menyewa rumah. Bahkan orang yang menyewa tanah harus berusaha dan mencurahkan pikirannya guna mendapatkan manfaat dari tanah yang ia sewa yang terkadang menghasilkan dan terkadang tidak.

4. Orang yang menyewakan sesuatu adalah tetap memilikinya sampai seterusnya. Oleh karena itu dia berhak mendapat upah atas persediaan yang diberikan kepada pihak penyewa dan persiapan guna dimanfaatkan oleh penyewa. Upah mana sebagai ganti atas penyusutan yang dialami oleh barangnya itu sedikit demi sedikit. Sekarang mana penyusutan yang harus diberikan oleh si pemilik tanah untuk dipersiapkan untuk pihak penyewa? Padahal Allah menyediakan tanah untuk kita semua untuk ditanami, bukan untuk dimiliki. Sekarang

⁶ Imam Bukhari. *op.cit.* h. 375

manakah penyusutan yang dialami oleh tanah karena ditanami, sedang tanah tidak termakan dan tidak bergerak karena ditanami, seperti halnya bangunan dan alat.

Keadilan tidak akan terwujud kecuali dengan *Muzara'ah* (bagi hasil) yakni keuntungan dan kerugian ditanggung bersama.⁷

Rasulullah sendiri telah melakukan hal tersebut dengan penduduk Khaibar, yaitu dengan setengah dari hasil tanah.⁸

Selain pendapat Yusuf Qardhawi ada juga pendapat yang mengatakan bahwa tidak boleh menyewakan tanah kecuali dengan dinar dan dirham saja, hal tersebut pendapat dari Rab'ah serta Sa'id bin al-Musayyab.⁹ Alasan tersebut berdasarkan Hadis nabi saw yang berbunyi :

حدثنا مسدد، حدثنا أبو الاحوص، حدثنا طارق ابن عبد الرحمن، عن سعيد ابن مسيب عن رافع ابن

خديج قال : نهى رسول الله () : إنما يزرع ثلاثة رجل له الأرض فهو

يزرعها، وجل منح أرضا فهو يزرع ما منح، ورجل استكرى أرضا بذهب أو فضة ()

Artinya “ Musdad bercerita kepada kami,abu al- Ahwash menceritakan kepada kami, Thariq bin Abdirrahman menceritakan kepada kami. Dari Sa'id bin Musayyab, Rafi' bin Khudaij berkata: Sesungguhnya yang menanam itu ada tiga yaitu : a. orang yang memiliki tanah kemudian ia menanaminya, b. Orang yang di beri tanah kemudian ia menanam apa yang diberikan kepadanya, c. serta peyewa dengan emas dan perak” (H.R Abu Daud).¹⁰

Menurut pendapat mereka, kandungan hadis tersebut tidak boleh dilanggar, karena hadis-hadis lain hanya bersifat mutlak, sedangkan hadis ini bersifat muqayyad, maka seharusnya yang mutlak itu dibawa kepada yang muqayyad.¹¹

Sebagian ulama lain berpendapat di bolehkan menyewa tanah dengan segala sesuatu selain makanan, baik penyewa tersebut dengan makanan yang keluar dari tanah yang ia sewa

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

⁹ Ibnu Tusyd. *Bidayatu Mujtahid*. Terj. Abu Usaah Fakhtur (Jakarta : Pustaka Azzam, 2007), cet. ke 1 h. 439

¹⁰ Abi Daud Sulaiman bin Asy'ats al-Sajistani, *Sunan Abi Daud*, (Damsiyik : Darul Fikri,1994), jilid II, h. 131

¹¹ *Op.cit.* h. 199

atau tidak dan selain yang tumbuh padanyabaik makanan ataupun selainnya. Hal ini pendapat dari malik dan kebanyakan para sahabatnya.¹²

Dalil yang dijadikan alasan oleh ulama yang membolehkan penyewaan tanah dengan segala sesuatu selain makanan yang dapat di simpan atau yang tidak dapat disimpan adalah Hadist Ya'la bin Hakim dari sulaiman bin Yasar dari Rifa'i dan Kharaj ian berkata Rasulullah saw bersabda:

من كانت له أرض فليزرعها، أوليزرعها أخاه ولا يكرها بثلاث ولا ربع ولا طعام مسمي

Artinya “ Siapa yang memiliki tanah hendaknya ia menanaminya atau menyuruh saudaranya untuk menanaminya dan hendaknya ia tidak menyewakannya dengan sepertiga atau seperempat (hasil tanaman tersebut) serta tidak pula dengan makanan tertentu.¹³

B. Analisis Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

Rukun dan syarat menyewa dan mengupahkan tanah ialah:

1. Malik (pemilik tanah)
2. Amil (penggarap)
3. Hasil
4. Sighat (akad), umpamanya, “ aku jadikan engkau sebagai pekerja di kebunku”. Lalu di jawabnya “aku terima”¹⁴

Dalam menyewa dan mengupah tanah di isyaratkan sebagai berikut :

1. Menentukan bagian dalam hasil yang akan di ambil, misalnya 1/3, 1/4 dan sebagainya.
2. Yang disyaratkan atas si amil bukan termasuk pekerjaannya

¹²*Ibid.* h. 439

¹³ Jalaluddid as-Suyuty, *Sunan an-Nasa'i*, (Semarang: Toha Putra, 1930 Jilid X, cet. ke-I hal 42)

¹⁴ Ibnu Mas'ud dkk. *Fiqih Mazhab Syafi'i*, (Bandung : Pustaka Setia, 2000), cet. Ke 1 h. 131

3. Si amil bekerja terpisah supaya tidak mengganggu kerjanya
4. Mengetahui batas masa kerjanya, umpamanya setahun, atau lebih maka tidak boleh menentukan batas masa kerja dengan datangnya buah sebab tidak jelas masanya.
5. Ijab dan Kabul, umpamanya, “aku jaga kebunmu seharga 1/2 atau 1/3 buahnya ini”, lalu dijawabnya “aku terima”

Pada pembahasan sebelumnya telah dijelaskan bahwa sewa menyewa itu dibolehkan. Akad lain mirip dengan pinjam meminjam, yakni sewa menyewa. Akad ini digunakan dengan menggunakan barang dan harus membayar upah dari pemanfaatan barang yang disewakan tersebut.

Sebuah hadis riwayat imam Bukhari dan Muslim menceritakan bahwa Rasulullah SAW pernah bebekam kepada seseorang.

رضي الله عنه، قال: احتجم رسول الله صلى الله عليه وسلم وأمرني فأعطيت الحجام

()

Artinya: “Dari Ali semoga Allah meredhainya dia berkata berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upah kepada tukang bekam itu” (H.R Ibnu Majah).¹⁵

Dari hadis diatas jelaslah bahwa Rasulullah SAW memberikan upah setelah selesai berbekam. Maka hal ini sama dengan sewa menyewa yang memberikan jasa terlebih dahulu, setelah itu baru dibayar.

Didalam akad sewa menyewa, seorang penyewa menyediakan jasa sewa, apabila jasa tersebut diminati dan dimanfaatkan oleh penggunanya, maka pemilik jasa akan mendapat imbalan .

¹⁵ Muhammad Nashiruddin al-Albany, *Silsilah Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Riyad: al-Ma'arif, 1997), juz II, h 212

Semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya adalah sah untuk disewakan, tetapi terdapat juga perselisihan pendapat para Ulama mengenai sewa menyewa tanah.

Seperti yang diungkapkan oleh Yusuf Qardhawi dalam bukunya “al-Halal wa al-Haram fi al- islam” tidak boleh menyewakan tanah dengan uang , misalnya Si A menyewa tanah kosong kepada si B untuk dikelola dan dimanfaatkan, sedangkan sewanya di bayar dengan uang sebelum tanahnya dikelola hal ini diqiaskan kepada hadis nabi sebagai berikut :

نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن كراء الأرض يجرء معين مما يجرء منها كما
بين
ر أو قنطارين تعين لصا ولم يجر زارعة عليه
والنصف أو بنسبة معينة

Artinya : “Rasulullah melarang menyewakan tanah dengan satu bagian tertentu dari hasilnya, misalnya 24 Gantang, 48 gantang 1 kwintal atau 2 kwintal yang ditentukan untuk pemilik tanah. Rasulullah tidak membenarkan juga penyewaan tanah dengan bagi hasil (Muzara’ah) tertentu melainkan dengan hasil yang masih relative misalnya $1\frac{1}{4}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{2}$ nya atau pembagian secara persentase.¹⁶

Menyewa tanah tidak secara langsung mendapatkan manfaat dari tanah tersebut. Tidak sama halnya dengan sewa menyewa rumah yang secara langsung dapat memanfaatkan rumah itu dengan menempati, sedangkan menyewa tanah tidak dapat memanfaatkan secara langsung.¹⁷

Sedangkan menurut ulama lain boleh menyewakan tanah dengan uang, seperti pendapat imam syafi’i boleh menyewakan tanah dengan mengambil apa yang dihasilkan, seperti buah-buahan, madu dan lain-lain, sebagai uang atau pembayaran sewanya.

¹⁶ Yusuf Qardhawi. *op.cit.* h 392

¹⁷ *Ibid.* h. 395

Sebagaimana dibolehkan menyewa tanah dengan pembayaran dari emas dan perak.¹⁸ dengan dalil :

كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم ذلك وأمرنا
بذهب أو ورق) (

Artinya “ Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh.

Lalu Rasulullah melarang kami dengan cara itu, dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang atau perak (H.R Ahmad dan Abu Daud).

Sewa menyewa tanah juga di qiyaskan pada sebuah hadis tentang larangan menjual buah buahan yang masih ada dalam kebun (masih di pohon),sebelum buah buahan itu masak, dan sebelum dapat dijamin keselamatan dari penyakit atau bencana alam. Rasulullah Saw bersabda :

إِذَا يَتِمُّ إِذَا مَنَعَ اللَّهُ الثَّمَرَةَ ثُمَّ يَسْتَحِلُّ أَحَدُكُمْ مَالَ أَخِيهِ

Artinya :“ Apakah kamu tidak pikirkan kalau Allah SWT menahan (mencelakakan) buah-buahan itu, lalu apakah seseorang kamu menghalalkan uang saudaranya” (H.R Bukhari).¹⁹

Jadi, tidak ada keadilan yang dapat direalisasikan kecuali dengan akad *Muzara'ah*, yang jenisnya berimbang padanya keuntungan dan kerugian yang ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.²⁰

¹⁸ Khudari saleh *op. cit.* h 105

¹⁹ Imam Bukhari. *op.cit.*, h. 335

²⁰ Yusuf Qardhawi. *op.cit.* h. 464

Rasulullah saw melihat bahwa yang disebut dengan keadilan yaitu kedua belah pihak bersekutu dalam hasil tanah itu, sedikit ataupun banyak. Tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu yang kadang-kadang tanah tersebut tidak menghasilkan lebih dari yang di tentukan itu. Oleh karena itu, masing-masing pihak mengambil bagian itu dari hasil tanah dengan suatu perbandingan yang disetujui bersama. Jika hasilnya banyak, maka kedua belah pihak akan ikut merasakannya, dan jika hasilnya sedikit keduanya pun akan mendapatkan sedikit pula, dan kalau sama sekali tidak menghasilkan apa-apa, maka keduanya akan menderita kerugian. Cara ini lebih menyenangkan kedua belah pihak.

Sebagaimana Hadis Nabi :

كَانَ أَكْثَرُ أَهْلِ الْأَرْضِ فِي الْمَدِينَةِ مَزَارِعَ كُنَّا نَكْرِى الْأَرْضَ بِالنَّاحِيَةِ مِنْهَا تَسْمِ
لِسَيِّدِ الْأَرْضِ فَرِبَهَا يَصَابُ ذَلِكَ وَتَسْلَمُ وَرِبَهَا تَصَابُ الْأَرْضُ وَيَسْلَمُ ذَلِكَ فَهَيْئًا ()

Artinya : “Kami kebanyakan pemilik tanah di Madinah melakukan *Muzara’ah* (bagi hasil), kami menyewakan tanah satu bagian ditentukan oleh pemilik tanah, maka kadang-kadang pemilik tanah itu di timpa suatu musibah sedangkan tanah yang lain selamat, dan kadang-kadang tanah yang lain di timpa musibah, sedangkan dia selamat, oleh karena itu kami dilarang.” (H.R. Bukhari).²¹

Berdasarkan uraian di atas yang penulis lakukan, maka menurut penulis sewa menyewa tanah boleh dengan uang tetapi dengan cara *Muzara’ah* (bagi hasil) dengan bagi hasil yang relatif, namun jika sewa menyewa tanah dengan uang dan pembayarannya dilakukan ketika terjadinya akad, itu tidak boleh. Karena bisa merugikan salah satu pihak ketika tanah yang disewa tersebut tidak menghasilkan, seperti halnya pendapat Yusuf qardhawi.s

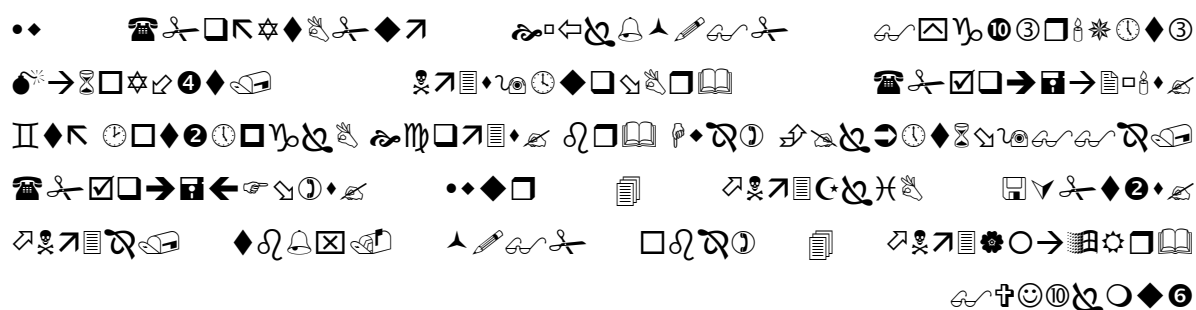
Sewa menyewa tanah dengan cara *Muzara’ah* (bagi hasil) itulah yang menempati konsep keadilan yang dipelopori oleh syari’at Islam dan dasar-dasarnya, itulah yang harus

²¹ Imam Bukhari .*op.cit.*, h. 565

lama-lama dilakukan oleh pemilik tanah dan petani. Tidak ada keistimewaan untuk satu pihak terhadap pihak lain dari ketentuan ini, menurut hukum Allah, mengistimewakan seseorang terhadap orang lain inilah yang menyebabkan kerusakan masyarakat dan kehancuran serta hilangnya barokah. padahal kalau sesuatu tumbuh dari barang haram maka nerakalah tempatnya.

Oleh karena itu hendaknya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan suatu perbandingan yang disetujui bersama. Jika hasilnya itu banyak, maka kedua belah pihak akan ikut merasakannya dan jika hasilnya sedikit, kedua-duanya pun akan mendapat sedikit pula. Dan kalau sama sekali tidak menghasilkan apa-apa, maka kedua-duanya akan menderita kerugian. tidak layak kalau bagian pemilik tanah lebih tinggi dari pada bagian penyewa. pembagian seperti diatas menurut penulis lebih menyenangkan kedua belah pihak dan terjauh dari unsur-unsur gharar, karena Allah melarang hal tersebut.

Firman Allah SWT Surat an-Nisa' ayat 29:



Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka”(Q.Surat An-nisa' ayat 29).²²

Muzara'ah itu lebih baik karena kedua belah pihak berkongsi satu sama lain dalam keuntungan dan kerugian. Berbeda dengan sewa menyewa tanah dengan uang yang dibayar

22 Departemen Agama Ri, *op. cit*, hal

ketika terjadinya akad, dimana pemilik tanah akan menerima bayaran sewaan, padahal si penyewa belum tentu menerima hasil.

Dan hendaknya masing-masing pemilik tanah dan penyewa, harus ada sikap toleransi (taamuh) yang tinggi. Misalnya si pemilik tanah jangan minta terlalu tinggi dari hasil tanah itu. Begitu juga sebaliknya si penyewa jangan merugikan pihak pemilik tanah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penulis mengadakan penelitian terhadap masalah pelaksanaan sewa-menyewa menurut hukum Islam dan sewa menyewa tanah menurut Yusuf Qardhawi maka dapat di simpulkan bahwa :

1. Menurut Yusuf Qardhawi penyewaan tanah dengan uang itu tidak boleh, karena dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak, baik penyewa maupun yang pemilik tanah. Pendapat Yusuf Qardhawi ini di dasarkan kepada hadis Rasulullah SAW yang melarang menyewakan tanah dengan satu bagian tertentu dari hasilnya, misalnya 24 Gantang, 48 gantang 1 kwintal atau 2 kwintal yang ditentukan untuk pemilik tanah. Rasulullah tidak membenarkan juga penyewaan tanah dengan *Muzara'ah* (bagi hasil) tertentu melainkan dengan hasil yang masih relative misalnya $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{2}$ nya atau pembagian secara persentase.

Sewa menyewa tanah dapat juga diqiyaskan pada membeli buah-buahan yang masih di kebun (di pohon), sebelum nampak jelas hasilnya.

2. Menurut analisis penulis, bahwa sewa menyewa tanah dengan uang itu boleh dengan alasan :
 - a. Pembayaranannya dilakukan di akhir setelah jelas hasil dari pengolahan tanah itu, namun jika pembayaranannya dilakukan di awal, sementara hasilnya belum dapat diketahui, sangat tidak disukai, karena akan ada unsur monopoli.

- b. Sewa menyewa tanah itu lebih baik dengan cara *muzara'ah* (bagi hasil). karena lebih dekat kepada keadilan antara penyewa dan pemilik tanah, kemudian keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. waallahu a'lam bisshawab.

B. Saran

Adapun saran-saran yang diperlukan antara lain :

1. Diharapkan kepada pihak yang melaksanakan sewa-menyewa tanah hendaknya terlebih dahulu memperhatikan tentang bagaimana sistem pelaksanaan sewa-menyewa yang diatur oleh syariat Islam, agar pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanah ini tidak ada yang dirugikan dibelakang hari.
2. Kepada para pihak yang melaksanakan sewa menyewa hendaklah melaksanakannya sesuai dengan ketentuan dengan ketentuan yang ada yaitu sesuai dengan hukum Islam

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Fatah Idris dan Ahmadi, *Fiqih Islam Lengkap* (Jakarta : Rineka Cipta, 1990), Cet. Ke-2
- A. Karim, Aditiawarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT Raja), cet. Ke 1 Grafindo Persada, 2008
- Sulaiman bin Asy'al-Sajistani, Abi Daud ats. *Sunan Abi Daud*, (Damsiyik : Darul Fikri, 1994), jilid II,
- Al- Bukhari, Al-Imam Abu Abdullah Muhammad bi Ismail. *Terjemahan Shahih Bukhari* , Ahmad Sunarto (Penerjemah), (Semarang : CV. Asy-Syifa, 1992), Juz III
- as-Suyuty, Jalaluddid. *Sunan an-Nasa'i*, (Semarang: Toha Putra, 1930 Jilid X, cet. ke-I hal 42
- al-Albany, M. Nashiruddin. *Silsilah Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Riyad: al-Ma'arif, 1997), juz II
- al- Jarjawi, Syekh ali Ahmad. *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), cet. Ke- 1
- al Zuhailly, Wahbah. *al Fiqih al Islami Waadillatuhu*, (Damsyik : Daar al Fikri, , 1989) Cet. Ke-3, *Juz IV*
- Dahlan, Abdul Aziz. *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta : CV. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1999) Cet ke-3
- Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1974)
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada Grafindo Persada, 2008) Cet. 1
- Hasneni, *Pengantar Fikih Mu'amalah*, (Bukittinggi : STAIN Bukittinggi Press, 2002) Cet. Ke- 2
- Pasaribu, Chairul dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), cet. 1,

Jafri, Syafi'i. *Fiqih Muamalah*, (Susqa press, 2008) Cet. Ke-1

Jaza'iri, Jabir al. *Minhajul Muslim*, (Jakarta : Darul Haq, 2006) Cet. Ke-1, 2004), Cet. Ke-2

Karim, Helmi. *Fiqih Mu'amalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993) Cet. Ke- 1

M. Thalib, *Fiqih Nawawi*, (Surabaya : al-ikhlas, 1990), cet ke-1

Rursyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid*, (Semarang : Assyfa, 1990) juz 3, Cet ke-1

Ibnu Mas'ud dkk. *Fiqih Mazhab Syafi'i*, (Bandung : Pustaka Setia, 2000), cet. Ke 1

Yacub, Hamzah. *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, (Surabaya : al-Ikhlas, 1990), cet. Ke-1

Qardhawi, Yusuf. *Huda Al-Islam Fatawa Mu'ashir*, Alih Bahasa Abdurahman Ali Bauzir, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), cet. Ke-III

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), Cet. Ke-4

Qardhawi, Yusuf. *Pasang Surut Gerakan Islam*, (Jakarta: Media Dakwah, 1982)

Sudarso, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001) Cet. Ke-2

Tusyd, Ibnu. *Bidayatu Mujtahid*. Terj. Abu Usamah Fakhtur (Jakarta : Pustaka Azzam, 2007), cet. ke 1

Talimah, Ishom. *Manhaj Fiqih Yusuf Qardhawi*, (Pustaka al-Kautsar 2001) Cet. Ke-1